

2015-2022年中国产权式酒店市场深度调研与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2022年中国产权式酒店市场深度调研与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/canyin1509/E6477519T4.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2015-09-16

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2022年中国产权式酒店市场深度调研与投资前景研究报告》共八章。报告介绍了产权式酒店行业相关概述、中国产权式酒店产业运行环境、分析了中国产权式酒店行业的现状、中国产权式酒店行业竞争格局、对中国产权式酒店行业做了重点企业经营状况分析及中国产权式酒店产业发展前景与投资预测。您若想对产权式酒店产业有个系统的了解或者想投资产权式酒店行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

产权式酒店就是由个人投资者买断酒店客房的产权，即开发商以房地产的销售模式将酒店每间客房的独立产权出售给投资者。每一套客房都各拥有独立的产权，投资者如购买商品一样投资置业，将客房委托给酒店管理公司分取投资回报及获取该物业的增值，同时还获得酒店管理公司赠送的一定期限的免费入住权。其实质就是迎合普通老百姓的不动产投资理财需求。产权酒店商业模式和国外的权益性房地产投资基金、房地产有限合伙企业较类似，都是为了帮助大众投资者共同参与大型经营型住宿业房地产的投资行为，目的是获得房地产增值和经营收益。

报告目录：

第1章：产权式酒店发展综述

1.1 产权式酒店概述

1.1.1 产权式酒店的定义

1.1.2 产权式酒店的类型

1.1.3 产权式酒店的优势分析

1.1.4 产权式酒店存在的问题

1.1.5 中国产权式酒店的主要特征

(1) 地域特征

(2) 消费群体集中

(3) 卖点集中

(4) 异地代理销售

1.2 产权式酒店相关概念界定

1.2.1 产权式酒店与分时度假酒店

(1) 分时度假概述

(2) 产权式酒店与分时度假关系

1.2.2 产权式酒店与酒店式公寓

(1) 酒店式公寓概述

(2) 产权式酒店与酒店式公寓的比较

1.3 产权式酒店核心利益主体研究

1.3.1 产权式酒店中的利益相关者

(1) 利益相关者的界定

(2) 产权式酒店利益相关者的关系描述

1.3.2 产权式酒店核心利益相关者的不平衡

(1) 房地产开发商的强势地位

(2) 投资者的弱势地位

1.3.3 核心利益主体的地位转换

(1) 投资者弱势地位强化策略

(2) 转换后核心利益主体之间利益关系

1.4 中国产权式酒店发展环境分析

1.4.1 国内产权式酒店行业经济环境分析

(1) 中国GDP增长状况分析

(2) 中国居民家庭可支配收入分析

(3) 固定资产投资分析

(4) 服务业发展形势分析

(5) 汇率调整分析

1.4.2 中国产权式酒店行业政策环境分析

(1) 产权式酒店行业监管体系

(2) 全国产权式酒店产业最新政策与方向

(3) 产权式酒店未来发展政策建议

1.4.3 中国产权式酒店行业社会环境分析

(1) 消费升级对产权式酒店影响分析

(2) 休假制度调整对产权式酒店影响分析

1.4.4 中国产权式酒店行业法律环境分析

(1) 产权式酒店的法律特征

(2) 产权式酒店的法律关系

(3) 中国现行法律对产权式酒店的制约

第2章：国内外产权式酒店发展状况

2.1 国外产权式酒店行业发展现状

2.1.1 西方产权式酒店发展历程

2.1.2 西方产权式酒店发展优势条件分析

2.1.3 西方产权式酒店特征属性

2.1.4 西方产权式酒店发展现状

2.1.5 西方产权式酒店借鉴经验总结

2.2 国内产权式酒店行业发展现状

2.2.1 国内产权式酒店发展历史

2.2.2 国内产权式酒店发展特征

2.2.3 国内产权式酒店制约因素

2.2.4 产权式酒店在中国兴起原因分析

(1) 从投资者角度分析

(2) 从购买者角度分析

2.2.5 国内产权式酒店市场运营情况

(1) 产权式酒店年度新增数量及总量

(2) 运营成功与失败的比例总结

(3) 不同星级档次的比例总结

(4) 投资回报方式现状总结

(5) 产权式酒店管理情况总结

2.2.6 国内产权式酒店运行问题总结

2.3 中国产权式酒店未来发展探索

2.3.1 中国产权式酒店操作中问题分析

(1) 用地性质问题

(2) 税收问题

(3) 预售问题

2.3.2 制约中国产权式酒店发展的因素

(1) 二元发展空间

(2) 重要组成部分

(3) 市场环境的营造

(4) 法律关系的复杂性

(5) 核心竞争力

2.3.3 中国产权式酒店发展趋势分析

2.3.4 中国产权式酒店未来发展建议

(1) 发展分时度假交换体系

(2) 服务经营与资产经营并重

第3章：中国产权式酒店行业相关产业分析

3.1 旅游地产行业发展分析

3.1.1 旅游地产发展模式简析

(1) 旅游景点地产

(2) 旅游商(政)务地产

(3) 旅游度假地产

(4) 旅游住宅地产

(5) 旅游商业地产

3.1.2 中国旅游地产SWOT分析

3.1.3 2012年旅游地产业运行情况分析

3.1.4 中国旅游休闲地产发展新趋势

3.1.5 中国旅游地产发展前景探讨

3.1.6 典型旅游地产运营模式分析

(1) 华侨城模式

(2) 华天酒店模式

3.2 分时度假行业发展分析

3.2.1 2012年分时度假在中国的发展分析

3.2.2 中国发展分时度假业的可行性分析

3.2.3 2012年中国分时度假市场存在的问题

3.2.4 中国分时度假市场发展趋势分析

(1) 分时度假将是新型的产权认购方式

(2) 分时度假使边缘楼市商机再现

(3) 中国分时度假业的发展方向

3.3 酒店式公寓行业发展分析

3.3.1 房产新政下我国酒店式公寓市场分析

3.3.2 2012年重点城市酒店式公寓供需情况

3.3.3 2013年我国酒店式公寓市场发展预测

第4章：中国产权式酒店消费态势分析

4.1 中国酒店业消费态势分析

4.1.1 中国酒店的客源分析

(1) 客源规模与分布

(2) 中国主要客源市场情况

4.1.2 中国酒店消费结构分析

(1) 入境游客的消费结构

(2) 国内游客的消费结构

(3) 不同地区间酒店(星级)消费结构的比较

4.1.3 中国酒店消费情况分析

(1) 游客对住宿设施的选择

(2) 游客的旅行目的

(3) 入境游客感兴趣的商品

(4) 消费者的消费评价

4.2 产权式酒店消费态势分析

4.2.1 产权式酒店客户构成调查

(1) 产权式酒店客户地区来源情况

(2) 产权式酒店客户年龄层分布情况

(3) 产权式酒店客户职业背景分布情况

(4) 客户对产权式酒店认知度情况

(5) 客户购买产权式酒店时考虑因素分析

(6) 客户对产权式酒店项目考虑因素分析

4.2.2 产权式酒店行业客户群体分析

4.2.3 中国产权式酒店购买力分析

4.2.4 中国产权式酒店消费前景预测

4.3 产权式酒店主要客源市场分析

4.3.1 休闲旅游市场发展分析

(1) 2012年休闲旅游行业发展情况

(2) 2012年休闲旅游行业发展周期分析

(3) 休闲旅游行业消费市场分析

- (4) 2012年休闲旅游行业发展特点分析
- (5) 2013-2013年休闲旅游行业发展机遇分析
- (6) 2013-2013年休闲旅游行业利润增速预测
- (7) 我国休闲旅游市场走向分析

4.3.2 商务会展市场发展分析

- (1) 2012年我国会展业发展情况
- (2) 2013年各地区会展业扶持计划
- (3) 2012年会展对住宿业拉动效应分析
- (4) 会展业“十二五”发展规划

第5章：中国产权式酒店行业投资经营分析

5.1 中国产权式酒店投资经营现状

5.1.1 产权式酒店投资现状分析

- (1) 2013年产权式酒店投资景气情况
- (2) 房产新政对产权式酒店投资影响
- (3) 2013年产权式酒店投资前景预测

5.1.2 产权式酒店经营现状分析

- (1) 中国酒店业经营景气情况
- (2) 中国产权式酒店经营景气情况
- (3) 2013年中国产权式酒店经营预测

5.2 中国产权式酒店盈利模式分析

5.2.1 传统酒店的盈利模式

- (1) 传统酒店的基本特征
- (2) 传统酒店的盈利模式

5.2.2 酒店式公寓的盈利模式分析

- (1) 酒店式公寓起源与概念
- (2) 酒店式公寓的特点
- (3) 酒店式公寓的盈利模式分析

5.2.3 分时度假的盈利模式分析

- (1) 分时度假产品的运营机制
- (2) 分时度假的盈利模式分析

5.2.4 产权式酒店的盈利模式及其成功要素

5.3 中国产权式酒店运营模式分析

5.3.1 各类产权式物业运营模式分析

- (1) 产权式酒店典型运营模式
- (2) 分时度假典型运营模式
- (3) 投资产权式酒店优劣分析
- (4) 开发产权式酒店项目优劣分析

5.3.2 产权式酒店的运行机制

- (1) 标准产权式酒店运行机制
- (2) 产权式酒店实际操作中的运行机制

5.3.3 产权式酒店运营的收入和费用

- (1) 产权式酒店运营收入
- (2) 产权式酒店基本运营费
- (3) 酒店管理公司佣金

5.4 中国产权式酒店投资策略分析

5.4.1 中国产权式酒店市场投融资环境分析

- (1) 产权式酒店投资环境分析
- (2) 产权式酒店融资环境分析

5.4.2 产权式酒店投资优势分析

- (1) 产权式酒店业的市场环境日趋形成
- (2) 委托经营、收益稳定是产权式酒店的两大优势

5.4.3 产权式酒店投资策略分析

- (1) 尽量自筹资金长期投资
- (2) 投资可行性分析
- (3) 关注酒店的品牌效应
- (4) 用合同保障权益
- (5) 审查担保机制
- (6) 完善退出机制

5.4.4 产权式酒店投资风险及其规避

- (1) 产权式酒店投资风险
- (2) 产权式酒店的风险规避

5.4.5 产权式酒店开发中注意事项

- (1) 开发商需要重视投资者

- (2) 投资产权式酒店需要明确的目的
- (3) 产权式酒店销售关系处理
- (4) 产权式酒店合同订立
- (5) 产权式酒店要注意信誉
- (6) 产权式酒店开发过程中需处理好的三对关系

5.5 中国产权式酒店资本管理分析

5.5.1 产权式酒店投资收益测算

5.5.2 产权式酒店投资保障体系

5.5.3 产权式酒店售价的制定原则

- (1) 类比法
- (2) 试算法

5.5.4 产权式酒店利润分配

- (1) 产权人权重
- (2) 常规状态下产权人利润分配原则

5.5.5 产权人自住管理

- (1) 酒店基本运营费用收取标准（自住行为）
- (2) 产权人自住积分管理办法
- (3) 异地酒店代为结算费用
- (4) 产权人持卡消费

5.5.6 物业管理企业产权式酒店经营分析

- (1) 物业管理企业经营产权式酒店可行性分析
- (2) 物业管理企业如何经营好产权式酒店

5.6 中国产权式酒店投融资前景分析

5.6.1 国内产权式酒店投资前景分析

5.6.2 国内产权式酒店融资前景分析

第6章：中国产权式酒店行业市场营销分析

6.1 产权式酒店销售影响因素分析

6.1.1 影响产权式酒店销售的主要因素

- (1) 自然环境
- (2) 投资环境
- (3) 交通环境

(4) 有金融支持

(5) 价格因素

6.1.2 产权式酒店开发中的法律问题

(1) 产权多头销售

(2) 能否公正经营

6.1.3 产权式酒店在交易过程中存在的风险

(1) 市场风险

(2) 回报率风险

(3) 权属风险

(4) 租赁经营过程中的风险

6.2 产权式酒店营销策略分析

6.2.1 产权式酒店典型营销策略分析

(1) 前“呼”;

(2) 后“换”;

(3) 里“应”;

(4) 外“合”;

6.2.2 产权式酒店定位策略分析

6.2.3 产权式酒店创新营销策略

6.3 产权式酒店的营销手段分析

6.3.1 产权式酒店的形象包装

(1) 旅游度假型酒店

(2) 城市商务型酒店

6.3.2 产权式酒店的宣传与推广

(1) 宣传推广模式

(2) 宣传推广媒体的选择及策略

6.3.3 产权式酒店的销售方式

(1) 销售体系和销售制度

(2) 销售制度及制度创新的出发点

(3) 销售策略

6.3.4 产权式酒店创新营销手段

(1) 用概念营销改变传统观念

(2) 用现代理念整合营销方式

(3) 新产品创意营销

第7章：中国重点地区产权式酒店发展分析

7.1 重点省市产权式酒店发展情况

7.1.1 海南省产权式酒店发展情况

- (1) 海南产权式酒店相关法规
- (2) 海南省产权式酒店行业发展现状
- (3) 海南省产权式酒店市场投资回报分析
- (4) 海南省产权式酒店发展优势分析
- (5) 海南产权式酒店地理环境优势
- (6) 海南省产权式酒店行业发展问题分析
- (7) 海南省产权式酒店行业发展趋势预测

7.1.2 三亚市产权式酒店发展情况

- (1) 三亚市发展产权式酒店政策环境分析
- (2) 三亚发展产权式酒店资源概况
- (3) 三亚市产权式酒店市场投资建设情况

7.1.3 上海市产权式酒店发展情况

- (1) 上海市可售型小户型物业整体市场分析
- (2) 上海市产权式酒店市场供求特征
- (3) 上海市产权式酒店市场销售价格
- (4) 上海市产权式酒店市场客户构成
- (5) 上海市产权式酒店投资回报情况
- (6) 上海市产权式酒店市场现状分析

7.1.4 北京市产权式酒店发展情况

- (1) 北京市产权式酒店发展政策环境分析
- (2) 北京市产权式酒店市场发展历史

7.1.5 深圳市产权式酒店发展情况

- (1) 深圳市发展产权式酒店政策环境分析
- (2) 深圳产权式酒店市场经营分析
- (3) 深圳产权式酒店市场投资回报分析

7.1.6 长沙市产权式酒店发展情况

- (1) 长沙市产权式酒店的基本情况调查

- (2) 长沙市产权式酒店市场供需状况分析
- (3) 长沙市产权式酒店销售价格分析
- (4) 长沙市产权式酒店开发、投资和经营主体分析
- (5) 长沙产权式酒店发展的SWOT分析
- (6) 长沙市产权式酒店市场特征总结

7.2 重点城市圈产权式酒店发展情况

7.2.1 长三角腹地产权式酒店发展情况

- (1) 黄山产权式酒店投资风险分析
- (2) 濮院产权式酒店投资条件分析
- (3) 苏州产权式酒店市场发展潜力分析
- (4) 杭州市产权式酒店发展情况

7.2.2 关中地区产权式酒店发展情况

- (1) 洛阳市产权式酒店市场投资建设情况
- (2) 郑州市产权式酒店市场投资机会分析

7.2.3 山东半岛产权式酒店发展情况

- (1) 半岛地区产权式酒店分布情况
- (2) 半岛地区产权式酒店项目总结
- (3) 青岛市产权式酒店发展情况
- (4) 威海、烟台、日照产权式酒店发展情况
- (5) 半岛地区产权式酒店配套设施情况
- (6) 半岛地区产权式酒店市场特征总结

7.3 三线代表城市产权式酒店发展情况

7.3.1 南昌市产权式酒店发展情况

- (1) 南昌发展产权式酒店SWOT分析
- (2) 南昌发展产权式酒店现实意义分析
- (3) 南昌产权式酒店市场发展现状
- (4) 南昌发展产权式酒店对策分析

7.3.2 贵阳市产权式酒店发展情况

- (1) 贵阳发展产权式酒店条件分析
- (2) 贵阳产权式酒店市场前景分析

第8章：中国重点产权式酒店项目运营分析

8.1 深圳大梅沙雅兰酒店

8.1.1 地理位置

8.1.2 项目定位

8.1.3 项目规模

8.1.4 项目标准

8.1.5 项目特色

8.1.6 客户构成

8.1.7 销售价格

8.1.8 客户价格

8.1.9 投资回报方式

8.2 杭州黄龙月亮湾产权式酒店

8.2.1 区位条件

8.2.2 项目介绍

(1) 开发商背景

(2) 项目规模

(3) 酒店设施

(4) 土地性质

(5) 产权归属

(6) 客户价格

(7) 投资回报情况

(8) 销售实施情况

8.2.3 成功因素及主要成效

8.2.4 存在问题分析及启示

8.3 三亚卓达产权式酒店项目

8.3.1 开发商介绍

8.3.2 经营模式

8.3.3 业主权益

8.3.4 投资收益

8.3.5 客房规划

8.3.6 经济效益

8.3.7 营销管理分析

8.4 北京金色假日产权式酒店

- 8.4.1 开发商介绍
- 8.4.2 地理位置优势
- 8.4.3 经营模式
- 8.4.4 业主权益
- 8.4.5 投资收益
- 8.4.6 客房规划
- 8.4.7 经济效益
- 8.4.8 酒店配套设施
- 8.5 成都市紫薇&middledot;银座酒店
- 8.5.1 开发商介绍
- 8.5.2 地理位置优势
- 8.5.3 项目概况
- 8.5.4 项目定位及特色
- 8.5.5 客户价格
- 8.5.6 经营模式
- 8.5.7 业主权益
- 8.5.8 客房规划
- 8.5.9 经济效益
- 8.5.10 投资回报方案
- 8.5.11 营销管理分析

图表目录：

图表1：产权式酒店利益相关者关系图

图表2：产权酒店权益关系——投资合同期间

图表3：产权式酒店核心利益主体利益关系图

图表4：1999-2012年中国GDP增长情况（单位：万亿元，%）

图表5：2001-2012年中国城乡居民人均收入及其增长情况（单位：元，%）

图表6：海外产权式酒店发展历程

图表7：1994-2003年各地区新增产权酒店数量统计（单位：家）

图表8：2004-2011年各地区新增产权酒店数量统计（单位：家）

图表9：国内产权式酒店发展特征

图表10：产权式酒店和其他投资品种的综合比较

图表11：1998-2012年中国产权式酒店年度新增数量（单位：家）

图表12：1998-2012年中国产权式酒店年度新增数量及总量对比（单位：家）

图表13：中国产权式酒店星级分布情况（单位：%）

图表14：中国产权式酒店不同投资回报方式占比情况（单位：%）

图表15：中国产权式酒店不同酒店管理品牌占比情况（单位：%）

图表16：2013年第三季度中国各星级酒店平均出租率（单位：%）

图表17：国内分时度假产权酒店情况（单位：平方米，元/平方米）

图表18：2012年我国入境过夜游消费结构（单位：%）

图表19：2012年我国入境一日游消费结构（单位：%）

图表20：2012年我国入境游消费情况（单位：亿美元）

图表21：2012年国内游客参加旅行社组团和散客消费结构（单位：%）

图表22：2013年第三季度星级饭店消费结构（单位：%）

图表23：2012年入境过夜游客对住宿单位的选择（单位：%）

图表24：2012年入境游客旅游目的（单位：%）

图表25：2013年第三季度各指标游客满意度

图表26：产权式酒店客户来源调查（单位：%）

图表27：产权式酒店客户年龄层分布情况（单位：%）

图表28：产权式酒店客户职业背景分布情况（单位：%）

图表29：客户对产权式酒店认知度情况（单位：%）

图表30：客户购买产权式酒店时考虑因素分析（单位：%）

…略

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/canyin1509/E6477519T4.html>